

MARKT GÖSSWEINSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

„ Albertsgarten Wichsenstein “

Begründung gem. § 2 a Bau GB

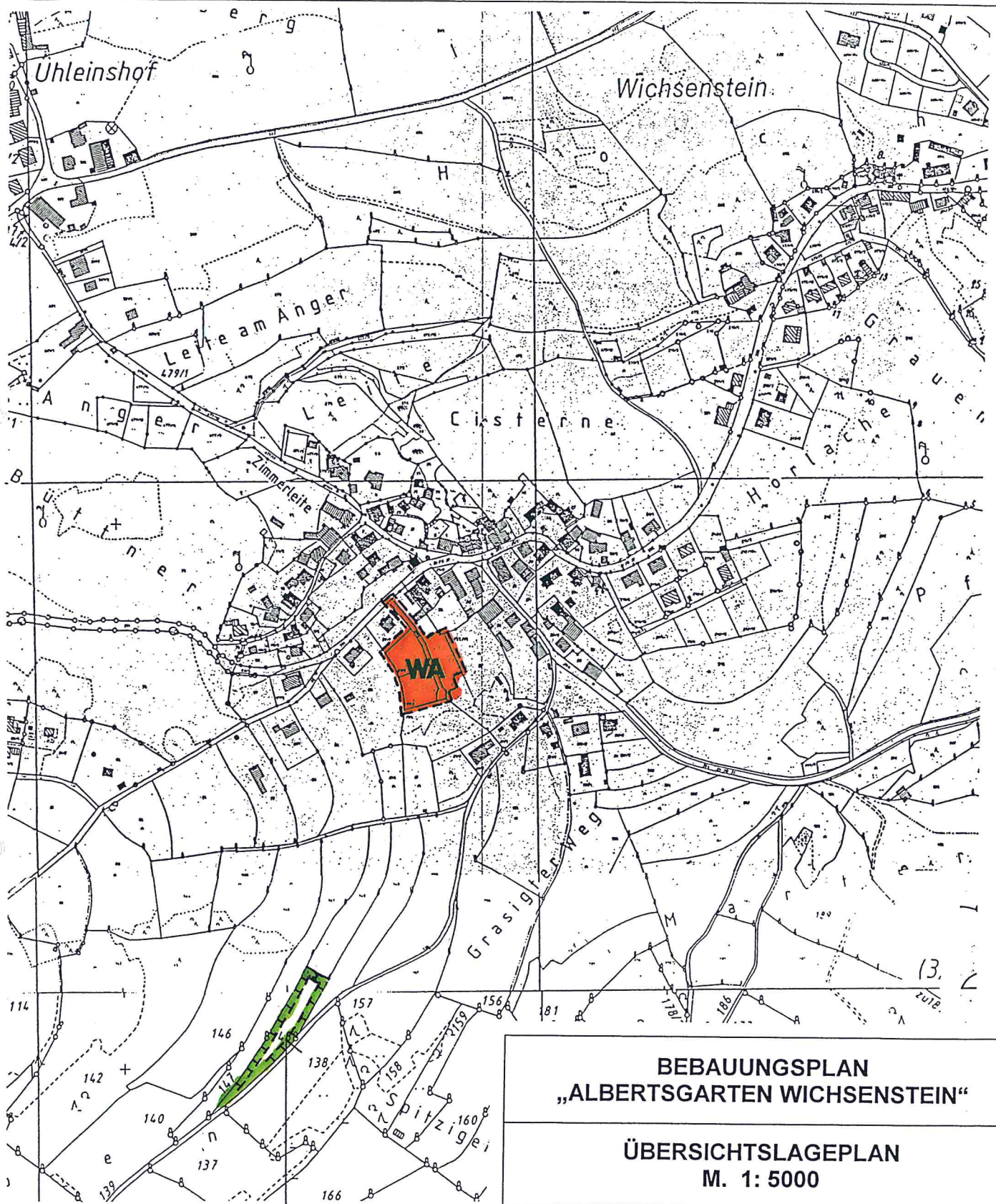
Umweltbericht gem. § 2 a Bau GB

September 2006

Architekt Hartmut Schmidt, Am Weiherer Weg 4, 96142 Hollfeld

MARKT GÖSSWEINSTEIN, BEBAUUNGSPLAN „ALBERTSGARTEN WICHSENSTEIN“

Seite 1



AUSGLEICHSFLÄCHE
FL.NR. 148

BEBAUUNGSPLAN „ALBERTSGARTEN WICHSENSTEIN“

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M. 1: 5000

MARKT GÖSSWEINSTEIN

ARCHITEKT:

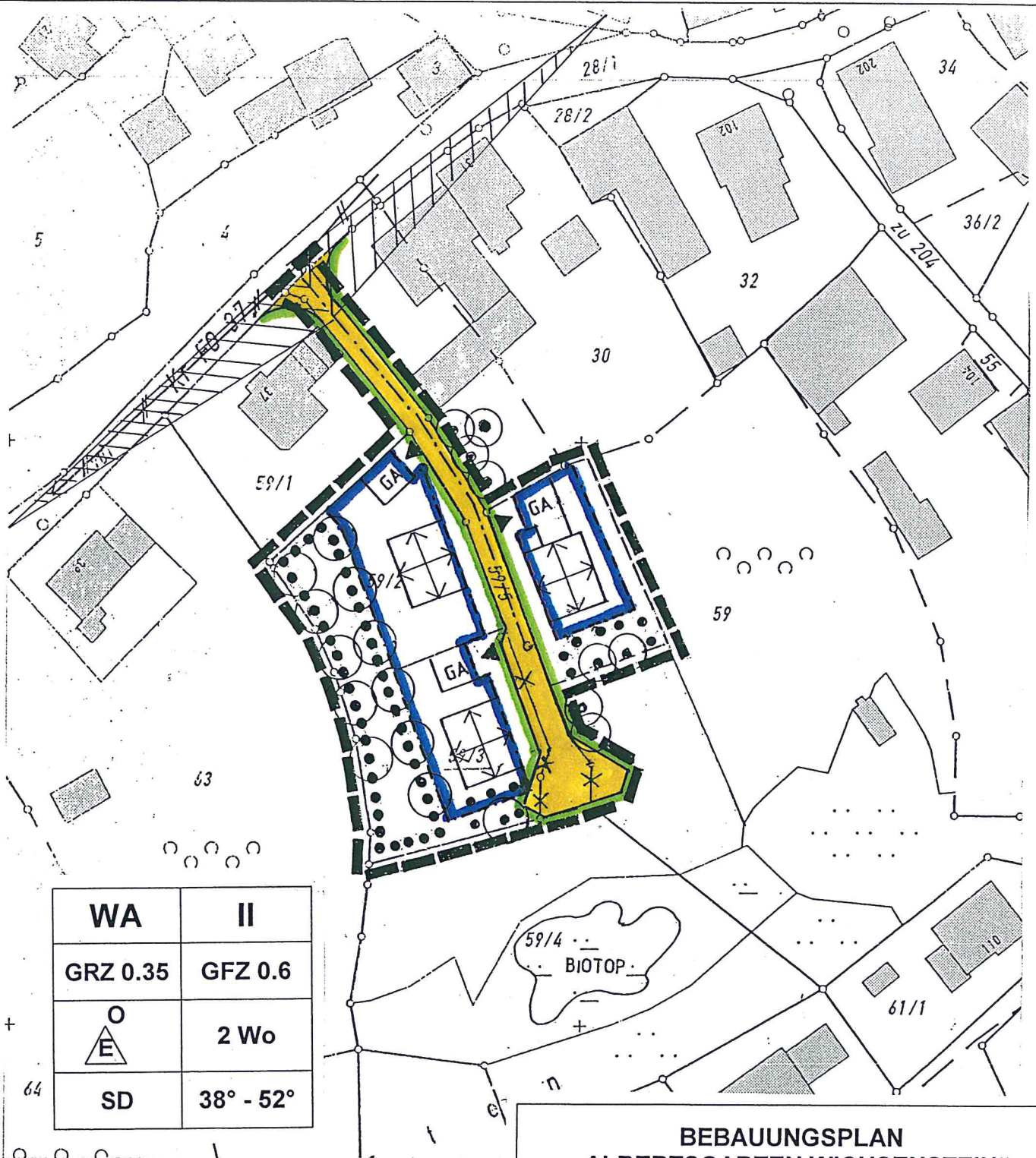
H. SCHMIDT
96142 HOLLFELD

DATUM

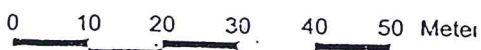
SEPTEMBER
2006

MARKT GÖSSWEINSTEIN, BEBAUUNGSPLAN „ALBERTSGARTEN WICHSENSTEIN“

Seite 2



WA	II
GRZ 0.35	GFZ 0.6
	2 Wo
SD	38° - 52°



BEBAUUNGSPLAN „ALBERTSGARTEN WICHSENSTEIN“

ENTWURF

MARKT GÖSSWEINSTEIN

ARCHITEKT:

H. SCHMIDT
96142 HOLLFELD

DATUM

SEPTEMBER
2006

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse

2 WO pro Grundstück max. zwei Wohneinheiten

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) max.

0,6 Geschlossflächenzahl (GFZ) max.

4. BAUWEISE / BAUGRENZE



offene Bauweise



Baugrenze



Zulässig nur Einzelhäuser

SD

Satteldach

38° - 52°

Dachneigung

5. VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Verkehrsfläche lt. Erschliessungsvertrag

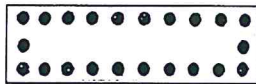


Sichtdreieck

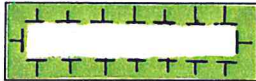


Straßenbegrenzungslinie

**6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT**



Fläche zur Erhaltung von Vegetationsbeständen /
Best. Obstbäumen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25



Festsetzung von Ausgleichsflächen nach
§ 9 Abs. 1a 1. v. m. § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird
eine Teilfläche von 2106 m² der Fl.-Nr. 148
Gemarkung Wichsenstein als Ausgleichsfläche zugeordnet.
Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anpflanzung einer Streuobst-
wiese durchzuführen.
Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
lokaler Sorten, Sortenauswahl nach Rücksprache mit dem
Kreisfachberater für Obstbau).
Extensive Pflege und Bewirtschaftung:
Düngung und Pflanzenschutz der Bäume nur in Absprache mit
dem Kreisfachberater für Obstbau, falls unabdingbar er-
forderlich zum Erhalt der Bäume. Keine Düngung und
Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Mahd der Fläche
max. 2 mal pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, Baum-
scheibenmulchung zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN :

1.1 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind nur Einzelhäuser

1.2 Sichtdreieck / Sichtfeld

1.2.1 Die Sichtfelder (Bauverbotszone) sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen
Stapeln, sonstige Gegenstände mit einer Höhe von über 0,80 m ab Fahrbahn-
oberkante der Kreisstraße freizuhalten.
Soweit eine Überlagerung bestehender Gebäude gegeben ist, haben diese
Bestandsschutz.

1.2.2 Wendefläche

Umlaufend um die Wendefläche ist auf den angrenzenden Grundstücken ein
Streifen mit 1,00 m Tiefe von Einzäunungen, Bepflanzungen oder baulichen
Anlagen freizuhalten.

1.3 Einfriedungen und Außenanlagen

Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 1.00 m hoch sein. Zulässig sind Holzzäune mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzäune hinter dichter Heckenbepflanzung.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen:

„Hierbei sind ortsübliche heimische Bäume und Sträucher zu verwenden“.

Grundstückszufahrt, Stellplatz und Stauraum vor Garagen sind so zu befestigen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann.

1.4 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzugleichen.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m eingehalten werden. Der Stauraum muß zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einfriedungslos bleiben.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auszuweisen.

1.5 Hinweise

1.5.1 Landwirtschaftliche Emissionen, die trotz einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf das Baugebiet einwirken und als ortsüblich bezeichnet werden können, sind zu dulden.

1.5.2 Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30, anzuzeigen.
(Art.8 Abs.1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art.7 Abs.1 BayDSchG).

1.5.3 Die Ableitung der Dach- und Hofniederschlagswässer hat schadlos auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen.
Alternativ könnte eine Ableitung zu einem auf geeigneten Grundstück zu errichteten Versickerungsbecken geführt werden.

1.5.4 Bei Anzeichen für Altlastverdacht im Rahmen von Erschließungs- oder Baumaßnahmen ist das Landratsamt unverzüglich zu informieren.

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachform

2.1.1 Für die Dachform der Hauptgebäude und der Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig.

2.2 Dachneigung

2.2.1 Dachneigung Hauptgebäude 38° - 52°

2.2.2 Dachneigung Nebengebäude 23° - 52°

2.3 Dacheindeckung

2.3.1 Hauptgebäude: Zulässig Ziegel, naturrot

2.3.2 Nebengebäude: wie Punkt 2.3.1

2.4 Kniestock

2.4.1 Die Kniestockhöhe für Hauptgebäude darf max. 0,50 m betragen

2.4.2 Für Nebengebäude ist ein Kniestock unzulässig.

2.5 Zwerchhausgiebel

Zulässig bis max. 1/3 der Hausseite.

2.6 Dachgauben

Zulässig als Einzelgauben mit max. 2,00 qm Größe.

Dacheinschnitte- / negative Dachgauben sind unzulässig.



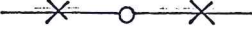




2.7 Höhenlage

Die Oberkante Kellerdecke darf bei den Gebäuden westlich der Erschließungsstraße max. 1,00 m über der natürlichen Geländeoberkante bzw. Max. 0,20 m über die Erschließungsstraße liegen.

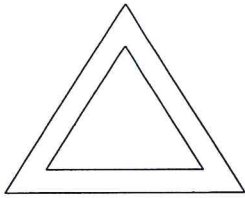
2.8 Fassade

zulässig sind helle Putzfassaden, sowie Holzverschalungen ohne auffallende Muster oder Farben.

PLANLICHE HINWEISE:

	Vorhandene Bebauung
59/3	Flurstücksnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Aufzuhebende Flurstücksgrenze
	Vorschlag neue Parzellierung
	Garagenzufahrt
	Best. Gemeindekanal
	Gepl. Entwässerungskanal

N O R D



MASSTAB
1 : 1000

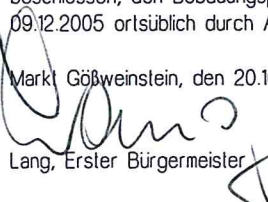
BEBAUUNGSPLAN

ALBERTSGARTEN WICHSENSTEIN
MARKT GOSSWEINSTEIN
LANDKREIS FORCHHEIM
REG.-BEZIRK: OBERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Gößweinstein hat in der Sitzung vom 28.05.2005, Nr. 55/2005, beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 09.12.2005 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt, Nr. 23/2005, bekannt gemacht.

Markt Gößweinstein, den 20.10.2006.


Lang, Erster Bürgermeister



2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung unter gleichzeitiger Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Baubauungsplans mit Begründung, Festsetzung der Ausgleichs-/Ökofflächen und dem Umweltbericht i.d. Fassung vom Februar 2006, wurde gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.04.2006 bis 09.05.2006, durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt, Nr. 6/2006, bekannt gemacht.

Markt Gößweinstein, den 20.10.2006.


Lang, Erster Bürgermeister



3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Festsetzung der Ausgleichs-/Ökofflächen und dem Umweltbericht i.d. Fassung vom Juni 2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2006 bis 15.09.2006 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Planauslegung wurde ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt, Nr. 15/2006 bekannt gemacht.

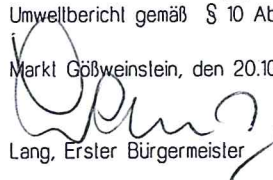
Markt Gößweinstein, den 20.10.2006.


Lang, Erster Bürgermeister



4. Der Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates Gößweinstein hat mit Beschluss vom 10.10.2006 den Bebauungsplan mit Begründung, Festsetzung der Ausgleichs-/Ökofflächen und dem Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d. vom 09/2006, als Salzung beschlossen.

Markt Gößweinstein, den 20.10.2006.


Lang, Erster Bürgermeister



5. Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Begründung, Festsetzung der Ausgleichs-/Ökofflächen und dem Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Bescheid vom 27.10.2006, Nr. 4-6102, genehmigt.

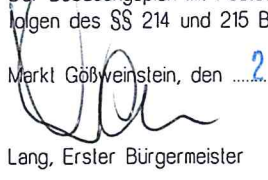
Markt Gößweinstein, den 20.10.2006.


Lang, Erster Bürgermeister




6. Die Genehmigung wurde am 17. Nov. 2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Festsetzung der Ausgleichs-/Ökofflächen ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Gößweinstein, den 20. NOV. 2006


Lang, Erster Bürgermeister



GEZ.		
GEPR.		
GEAND.	ANLASS	VON
30.06.06	BESCHLUSSE V. 13.06.06	TOB
25.09.06	BESCHLUSS- VORSCHLÄGE 18.09.06	TOB

ARCHITEKT
HARTMUT SCHMIDT 96142 HOLLEFELD TEL. 09274/228-909670

DATUM
SEPTEMBER 2006